Marburg

Kleines Häuschen wartet auf frischen Wind

Objektnummer: 26064028



KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 139 m²

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26064028
Wohnfläche	ca. 92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1934

Kaufpreis	155.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	317.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06421 - 69 07 72 0

Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Ein erster Eindruck

Ein Haus, dass seinen ursprünglichen Charme bis heute bewahrt. Die Fassade erzählt von Jahrzehnten, in denen hier gelebt, gelacht, vielleicht auch geträumt wurde. Im Inneren spürt man sofort die ehrliche Atmosphäre eines Ortes, der auf neue Geschichten wartet. Auf rund 92 Quadratmetern verteilen sich vier Räume, die mit ihrer klaren Gliederung und angenehmen Proportionen eine überraschende Großzügigkeit vermitteln.

Das Erdgeschoss empfängt mit einem offenen Übergang zwischen Wohn- und Essbereich. Die Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung lassen Tageslicht herein und geben den Blick frei auf das kleine, eingezäunte Grundstück. Direkt vor der Haustür lädt ein Freisitz dazu ein, den Morgenkaffee draußen zu genießen und im eigenen Garten den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen. Im hinteren Bereich des Hauses schließt sich die Küche an, von der aus sich das Leben nach draußen wie von selbst fortsetzt.

Zwei Zimmer im Obergeschoss bieten Rückzugsorte mit angenehmer Ruhe. Die zwei Bäder sorgen für Flexibilität im Alltag, ihre Ausstattung entspricht dem soliden Standard des Hauses. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 liefert zuverlässig Wärme, auch an kühlen Tagen bleibt das Raumklima behaglich. Im gesamten Haus zeigt sich, wie die Substanz des Gebäudes mit seinen einfachen, aber robusten Ausstattungsdetails den Charakter prägt.

Das voll unterkellerte Haus bietet reichlich Platz für Vorräte, Hobby oder Werkstatt. Wer Wert auf einen eigenen Stellplatz legt, findet ihn zwar nicht direkt auf dem Grundstück, doch die Lage lässt Alternativen in der direkten Umgebung zu. Das Grundstück ist überschaubar und pflegeleicht, ein privater Rückzugsort mitten im Geschehen.

Hier steht ein sanierungsbedürftiges Haus, dass sich nicht verstellt. Es erzählt von ehrlichen Materialien, von Alltag und Beständigkeit. Ein Ort, an dem Vergangenheit spürbar bleibt und der Raum für neue Ideen eröffnet. Wer mit offenen Augen durch die Räume geht, erkennt das Potenzial, das in den Mauern schlummert. Ein Haus, das darauf wartet, wieder zum Mittelpunkt gelebter Tage zu werden.

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Ausstattung und Details

Gemütliches kleines Einfamilienhaus
Kleiner Garten/Freisitz vor der Haustüre
Grundstück eingezäunt
Voll unterkellert
Gaszentralheizung 2021
Kunststoff Isoglas Fenster
2 Bäder
kein Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden
Sanierungsobjekt

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Alles zum Standort

Marburg besticht als charmante Universitätsstadt mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einem lebendigen, familienfreundlichen Umfeld. Die Stadt vereint eine hervorragende Infrastruktur mit einer hohen Lebensqualität, geprägt von einem sicheren Wohnumfeld und vielfältigen Bildungsmöglichkeiten. Besonders Familien profitieren hier von der Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und einem stabilen sozialen Gefüge, das durch die Präsenz junger Erwachsener und akademisch geprägter Fachkräfte bereichert wird. Die nachhaltige Stadtentwicklung und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

Die Lage im Herzen Marburgs bietet Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. So liegt die Gerhart-Hauptmann-Schule nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt, während weitere Grund- und weiterführende Schulen wie die Richtsbergschule und die Astrid-Lindgren-Schule innerhalb von acht bis zehn Minuten bequem erreichbar sind. Kindertagesstätten wie die Villa und der Karlsbader Weg sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders entspannt gestaltet.

Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und Kliniken, die in einem Umkreis von wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. So sind beispielsweise mehrere allgemeinarztpraxen und eine Apotheke in sechs Minuten erreichbar. Auch spezialisierte medizinische Einrichtungen und Krankenhäuser wie die Klinik Sonnenblick sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten ein hohes Maß an Sicherheit und Versorgungskompetenz.

Freizeit und Erholung kommen hier ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze und Parks, darunter der idyllische Bismarckturm-Park, laden zum gemeinsamen Verweilen und Spielen ein. Sportliche Aktivitäten sind durch nahegelegene Sportstätten wie Ultimate Boxing und weitere Sportangebote in wenigen Gehminuten möglich. Kulturelle und unterhaltsame Highlights wie das Cineplex Marburg oder die KunstWerkStatt sind in angenehmer Entfernung und bieten abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für die ganze Familie.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab: Die Bushaltestellen Brüder-Grimm-Straße und Hölderlinstraße sind in nur zwei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, sodass alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreichbar sind. Auch der Bahnhof Marburg Süd ist mit einem angenehmen Spaziergang von etwa 23 Minuten erreichbar und verbindet die Stadt mit der Region.

Insgesamt bietet dieser Standort in Marburg Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld, das durch exzellente Bildungsangebote, umfassende Gesundheitsversorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein idealer Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und das Familienleben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26064028 - 35039 Marburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7, 35037 Marburg
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0
E-Mail: marburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com